

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Einfamilienhaus und Garage

GEMARKUNG

Dabringhausen

FLUR	FLURSTÜCK(E)
5	216

ADRESSE

Lüdorf 13

42929 Wermelskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsvorsteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

06. Mai 2025

AUFRAGGEBER

Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach

Verfahren Nr. 034 K 162/24

Zwangsvorsteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025, Gutachterausschuss Rheinisch-Bergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01	
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG	
Nr.	
1.	Datum Ortstermin
2.	Wertermittlungsstichtag
3.	Grundstücksfläche
4.	Bodenwert
5.	Wohnfläche
6.	Nutzfläche
7.	Vorläufiger Sachwert
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)
Verkehrswert	

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1 Auftraggeber	5
2 Ortstermin	5
3 Sachverständiger	5
4 Grund der Gutachtenerstellung	5
5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6 Unterlagen zur Wertermittlung	6
7 Zum Objekt:	6
B LAGE	7
1 Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2 Verkehrsanbindung	8
3 Lage im Stadtgebiet	8
4 Lageinstufung für die Wertermittlung.....	9
C GRUNDSTÜCK	10
1 Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2 Kataster.....	10
3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4 Topografie.....	11
5 Altlasten	11
6 Erschließungszustand	12
7 Maß der baulichen Nutzung	13
8 Augenblickliche Nutzung	13
9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E BAULICHE ANLAGEN.....	17
1 Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2 Ausstattung	18
3 Baujahr	19
4 Gesamtnutzungsdauer.....	19
5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	22
7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	23
8 Außenanlagen	23
9 Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10 Bau und Unterhaltungszustand	24
11 Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25
F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTlung	27
1 Verfahrenswahl und Begründung.....	27

G	SACHWERTERMITTUNG	29
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	29
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	32
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	36
4	Außenanlagen	38
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	38
6	(Vorläufiger) Sachwert	39
7	Marktanpassung	40
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	42
9	Verkehrswert	44
H	VERKEHRSWERT.....	47
1	Schlussbestimmungen.....	47
I	ANLAGEN	48
1	Fotodokumentation.....	48
2	Zeichnungen und Pläne	55

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 162/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 06. Mai 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 13.02.2025, Aktenzeichen: 034 K 162/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

06. Mai 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06. Mai 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 06.05.2025
- Unbeglaubliche Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 07.01.2025
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 01.04.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 15.07.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 01.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.03.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 03.04.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Stadtteil Dabringhausen der Stadt Wermelskirchen im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 602 m². Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut.

Der Wohnhauskeller und die Garage wurden 1973 in konventionellem Mauerwerksbau mit Massivdecke errichtet. Der Wohnhausaufbau (Erdgeschoss und Dachgeschoss) ist als Fertighaus ausgeführt. Seit Errichtung wurde das Wohnhaus zuletzt 2017/2018 teilweise modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach mit Dachterrasse. Der Hauszugang erfolgt über die Westseite (Traufseite) des Wohnhauses. Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung einer üblichen Standardgröße für die Terrasse über ca. 177 m² Wohnfläche. Es sind weitere 116 m² Nutzfläche im Kellergeschoss und in der Garage vorhanden.

Das Kellergeschoss liegt aufgrund der Hanglage in einigen Bereichen frei, wodurch sich vergleichbar gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für die Kellerräume ergeben. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Das Wohnhaus ist in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem normalen Zustand. Die Heizungsanlage (Kessel) ist veraltet und austauschpflichtig.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

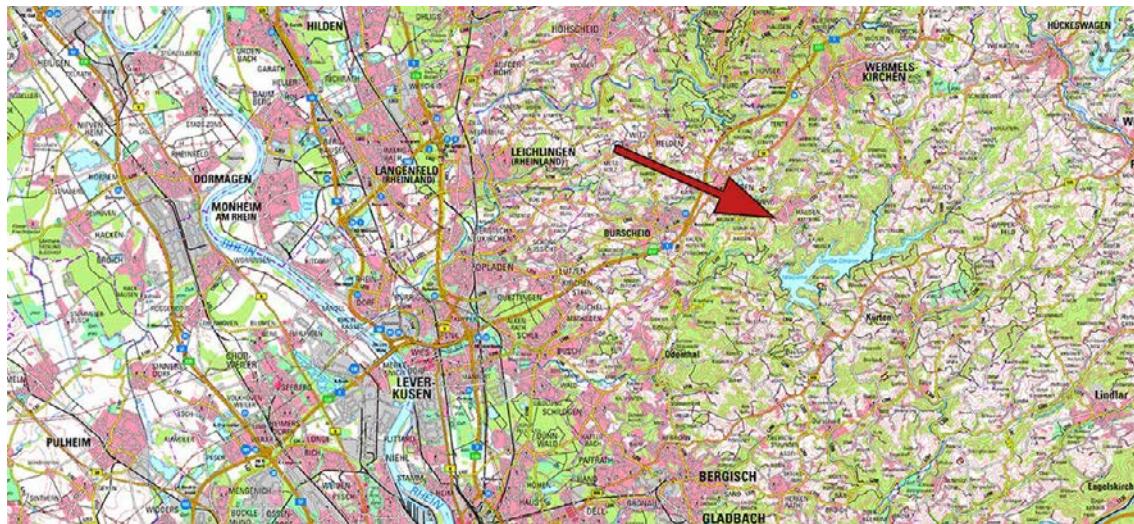
B LAGE

1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Wermelskirchen ist eine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen im Naturpark Bergisches Land. Die Große Dhünntalsperre, die größte Trinkwassertalsperre im Westen Deutschlands, liegt teilweise auf Wermelskirchener Stadtgebiet. Die Entfernung zu Köln beträgt rund 35, die zu Düsseldorf etwa 45 Kilometer. Die benachbarten Kommunen heißen Remscheid, Hückeswagen, Wipperfürth, Kürten, Odenthal, Burscheid und Solingen. Das Stadtbild wird durch altbergische Schiefer- und Fachwerkhäuser geprägt. Das Stadtgebiet von Wermelskirchen besteht aus drei Stadtteilen: dem Gebiet des ursprünglichen Wermelskirchens und den beiden 1975 eingemeindeten, zuvor eigenständigen Gemeinden Dabringhausen und Dhünn.

Heute ist die Stadt ein Zentrum der Metallverarbeitung, sowie des Maschinen- und Werkzeugbaus. Die Baumarktkette Obi, die ihren Firmensitz in Wermelskirchen hat, ist der größte Arbeitgeber vor Ort. Wermelskirchen ist ansonsten vor allem gekennzeichnet durch eine klassische KMU-Struktur. Bei der Mehrheit der ansässigen Firmen handelt es sich um Traditionssunternehmen, die in der zweiten oder dritten Generation geführt werden. Darüber hinaus haben sich aber auch in den letzten Jahren einige moderne und innovative Unternehmen, beispielsweise im Bereich EDV, Lasertechnik, Logistik und Medizintechnik, am Standort angesiedelt und gefestigt. Mit dem neuen Gewerbegebiet UPA1 (Unternehmenspark A1) in Wermelskirchen-Ostringhausen ist seit einigen Jahren die Ansiedlung von neuen wie von bereits in Wermelskirchen ansässigen Unternehmen gelungen. Die Stadt Wermelskirchen verfügt über fünf Grundschulen bzw. -verbünde. Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es das Städtische Gymnasium sowie die Sekundarschule.

Ausschnitt aus der DTK 100

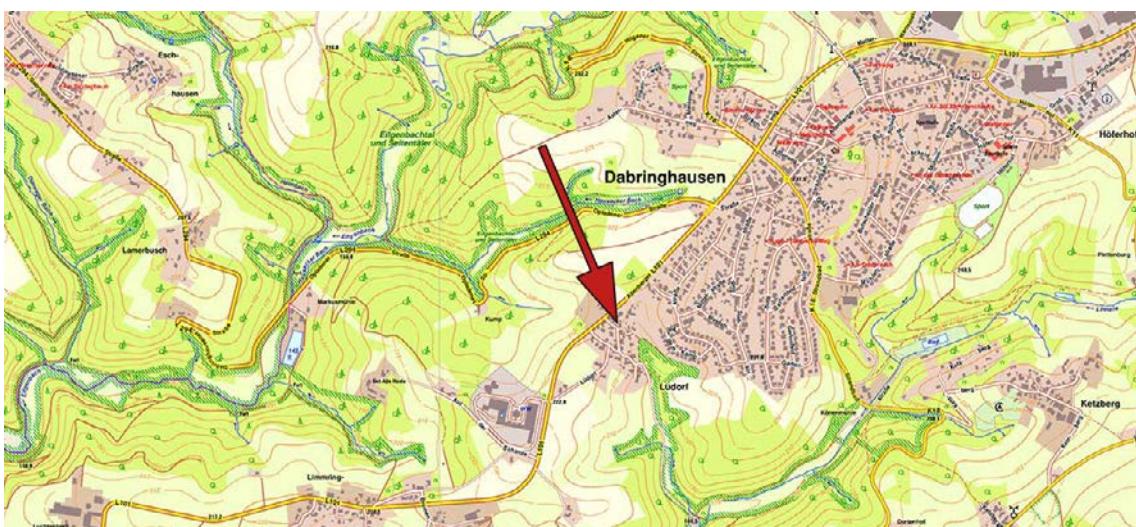


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße 51 führt durch Wermelskirchen. Seit August 2005 ist auf einem Teil der Trasse der ehemaligen Bahnlinie von Opladen nach Lennep eine Umgehungsstraße freigegeben, die die B 51 am Stadtkern vorbeiführt. Somit ist der Durchgangsverkehr, aus der Stadt verschwunden. Zudem liegt Wermelskirchen an der Autobahn A 1 mit der Anschlussstelle 96, „Wermelskirchen“. Der ÖPNV wird mit Bussen ausgeführt. Wermelskirchen gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Der Busbahnhof befindet sich direkt am ehemaligen Bahnhof und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Die zentralsten Haltestellen sind jedoch Rathaus und Markt bzw. Markt / Taubengasse in der Innenstadt. Der nächste Bahnhof ist Remscheid Hauptbahnhof. Die nächsten Fernbusse halten in Lennep. Zahlreiche Buslinien verbinden den Wermelskirchener Busbahnhof sowohl mit dem Bergischen Land als auch mit der Rheinschiene.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Dabringhausen ist vor Dhünn der größte Stadtteil von Wermelskirchen. Der Ort grenzt an Odenthal, Kürten und Burscheid. Zwischen Dabringhausen und Kürten liegt die Große Dhünntalsperre. Für das Ortsbild prägend ist neben den wenigen erhalten gebliebenen Fachwerkhäusern die romanische Pfarrkirche St. Clemens. Die Hauptverkehrsachse ist die Landesstraße L 101 von Hückeswagen nach Odenthal-Altenberg. Industriebetriebe finden sich unter anderem in der Fertigung von Fördertechnik wie Rollen und Antrieben für den innerbetrieblichen Transport, zum Beispiel in der Verpackungsindustrie und Lagerhandel.

Das Bewertungsgrundstück liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils in der Ortslage Lüdorf.

4 Lageeinstufigung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmälern eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHN LAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNv; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)			0,10	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,95			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im ländlichen-kleinstädtischen Kontext (ruhige Ortsrandlage) zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 602 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 216

Grundstücksbreite:	ca. 18,80 m bis 22,60 m
Grundstückstiefe:	ca. 30,00 m bis 33,30 m
Grundstücksgröße:	ca. 602 m ²

Südlich, nordwestlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Lüdorf“ begrenzt das Grundstück auf kurzer Grenzlänge nach Westen.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Wermelskirchen
Gemarkung:	Dabringhausen
Flur:	5
Flurstück:	216

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises kein Risiko bei Starkregenereignissen auf, weil der Abfluss des Regenwassers durch die natürliche Hanglage begünstigt ist.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige Grundstücksfläche mit Gefälle Richtung Südosten aus. Das umgebende Gelände fällt nach Osten / Südosten ab.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmowertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Lüdorf“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Lüdorf“.

Die Straße „Lüdorf“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der Straße „Lüdorf“ ist kein Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Hoffläche vor dem Wohnhaus.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht vom 06. Mai 2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt im Gebiet der Klarstellungssatzung (Ortslagenentsatzung) Lüdorf. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Beachtung der Regelungen des § 34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungs- / Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Weigerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulistenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulistenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulistenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulistenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerufs vorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulistenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulistenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulistenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 01.04.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wermelskirchen teilte mit Auskunft vom 01.04.2025 mit, dass die Erschließungsanlage „Lüdorf“ im Sinne der §§ 242 ff. BauGB **nicht vorhanden** ist. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § BauGB **fällt zukünftig erst dann an, wenn der Ausbau der Straße erfolgt**. Eine Planung für den Ausbau besteht derzeit nicht. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

Zur Berücksichtigung dieses Erschließungsmerkmals (nicht vorhandene Straße) wird ein Abschlag in Höhe ortsüblicher Erschließungsbeiträge bei der Ermittlung des Bodenwerts, der für beitragsfreie, also erschlossene Grundstücke an vorhandenen Erschließungsanlagen gilt, vorgenommen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 622A im Grundbuch von Dabringhausen geführt.

Blatt 622A

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Bergisch Gladbach	Grundbuch von Dabringhausen	Blatt 622A

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	5	Dabringhausen	5	216	Gebäude- und Freifläche	602 m ²
2					Lüdorf 13	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bergisch Gladbach, 34 K 162/24). Eingetragen am 07.01.2025
2			

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine weiteren Eintragungen**.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Der Keller und die längsseitig angebaute Garage sind als Mauerwerksbauten mit Massivdecken ausgeführt. Der Wohnhausaufbau (Erdgeschoss und Dachgeschoss) wurden in Fertigbauweise ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1973 fertiggestellt. Die Fassaden sind verputzt, die Giebelflächen sind kunstschieferbekleidet. Die Dachüberstände sind unterseitig verschalt. Auf der Garage wurde eine Dachterrasse angelegt und 2016 nachträglich legalisiert.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist die Dachterrasse zugänglich. Die Garage ist auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet und hat einen eigenen Kellerzugang. Die rückwärtige Gartenterrasse ist über eine Außentreppe von der Dachterrasse der Garage zugänglich. Das Kellergeschoss hat einen weiteren Außenzugang mittels Außentreppe entlang der Nordfassade.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohnbereich liegen Esszimmer/Küche, Diele, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss sind drei weitere (Schlaf-) Zimmer und ein Badezimmer vorhanden. Im Keller liegen Lagerräume, ein Waschraum, ein Hobbyraum mit einem weiteren WC und die Räume für die Heizung.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen einem mittlerem Standard zur Errichtungszeit. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1

AUSSTATTUNGSSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)

Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Massivkeller in Mauerwerk, verputzt, keine Wärmedämmung, Außenwände ab Erdgeschoss als Holzfertigbauelemente, mäßige Wärmedämmung im Wandaufbau (Standard vor 1995), Außenputz, Innenbekleidung, Giebelflächen zusätzlich außen bekleidet (Kunstschiefer oder Faserzement)		0,60	0,40		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, mäßige Dachdämmung (Standard vor 1995), Dachdeckung mit Betondachpfannen, Innenbekleidung		0,60	0,40		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Haustüranlage und Kunststofffenster (2017) mit Wärmeschutzverglasung in den Wohnräumen, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (vor 1995), Kellerfenster teilweise noch als Stahlfenster mit Einfachverglasung		0,10	0,70	0,20	
4.	Innenwände und Innen türen	Holzfertigbauweise in Wohngeschossen, verputztes Mauerwerk im Kellergeschoss, einfache Holzinnentüren in Holzzargen, teilerneuert			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecke über Keller, Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Holzwangentreppen mit schmiedeeisernem Geländer / Handlauf, Betontreppe mit Werksteinbelägen in den Keller			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Werksteinböden, Parkett, Laminat, keramische Platten		0,20	0,80		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer, 2 WCs, teilmodernisiert, mittlerer Ausstattungsstandard			0,70	0,30	
8.	Heizung, Wärmerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung (Austausch des Kessels wird wegen GEG2024 unterstellt), Kunststofftanks, frühe Kompaktheizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss			0,80	0,20	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	Ausstattung teilerneuert, mittlerer Standard			1,00		

Die Wichtigkeit wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage

Tab.-Nr. 05.2						
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)						
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
			3	4	5	
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Stahlbetonflachdach		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Kunststofffenster, gedämmtes Sektionaltor, Sicherheitstür zum Keller		0,50	0,50	
5.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Strom- und Wasseranschluss		1,00		

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1973 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 52 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 61

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes eine durchgreifende Modernisierung in den Jahren 2017 - 2018 durchgeführt.

Tab.-Nr. 06.1

PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄÜDEN

Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)							
	Einbau / Verbesserung WD						4,00	0,00
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	70%	0,45	2017	40	80%		
	Verglasung	70%	0,45	2017	40	80%	2,00	1,18
	Außentür	100%	0,10	2018	60	88%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	10%	0,40	2017	40	80%		
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	30%	0,40	2017	40	80%	2,00	0,26
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)							
	Brenner						2,00	0,05
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	10%	0,30	2017	50	84%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	40%	0,30	2017	40	80%		
	Badmodernisierung Armaturen	40%	0,20	2017	40	80%	2,00	0,64
	Badmodernisierung Oberflächen	40%	0,50	2017	40	80%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	80%	0,50	2017	60	87%		
	Innenausbau / Wandbekleidungen						2,00	0,69
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	20%	0,60	2017	60	87%	2,00	0,21
	Beseitigung von Funktionsmängeln						20,00	3,03

MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2	
RESTRUTZUNGSDAUER	
Nr.	
1.	Baujahr des Gebäudes
	1973
2.	Jahr des Qualitätsstichtags
	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer
	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer
	28 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG	
Nr.	
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag
	52 Jahre
2.	Modernisierungsgrad
	3 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer
	30 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **30 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Wermelskirchen enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen / der Bauakte übernommen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Raumaufteilung durch die Umbauten 2017 sind möglich, fallen jedoch in Summe nicht ins Gewicht. Die Terrassen wurden mit einer Regelgröße von 20 m² mitberücksichtigt.

Tab.-Nr. 07.1

WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)

Nr.	Raum	Geschoss		Fläche netto
1.	Wohnbereich	Erdgeschoss		21,80 m ²
2.	Essbereich	Erdgeschoss		13,73 m ²
3.	Küche	Erdgeschoss		13,52 m ²
4.	Elternschlafzimmer	Erdgeschoss		16,35 m ²
5.	Kinderzimmer / Arbeitszimmer	Erdgeschoss		12,79 m ²
6.	Badezimmer	Erdgeschoss		7,39 m ²
7.	Gäste-WC	Erdgeschoss		2,01 m ²
8.	Diele / Flur	Erdgeschoss		11,58 m ²
9.	Schlafzimmer 1	Dachgeschoss		28,06 m ²
10.	Schlafzimmer 2	Dachgeschoss		13,68 m ²
11.	Schlafzimmer 3	Dachgeschoss		21,91 m ²
11.	Badezimmer	Dachgeschoss		5,30 m ²
12.	Flur	Dachgeschoss		4,13 m ²
	Zwischensumme		0,00 m ²	172,25 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Dachterrasse Garage	0,25	20,00 m ²	5,00 m ²
	SUMME		gerundet	177,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **177 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2

NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)

Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Waschkeller	Kellergeschoss	11,61 m ²
2.	Hobbyraum	Kellergeschoss	26,26 m ²
3.	Keller	Kellergeschoss	25,31 m ²
4.	Heizung	Kellergeschoss	9,59 m ²
5.	Tankraum	Kellergeschoss	11,61 m ²
6.	WC	Kellergeschoss	1,44 m ²
7.	Garage		30,54 m ²
	Summe Nutzfläche	gerundet	116,00 m²

Es stehen ca. **116 m²** Nutzfläche im Kellergeschoss und in der Garage des Wohnhauses zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	110,1 m ²			110,1 m ²
2.			Erdgeschoss	111,0 m ²			111,0 m ²
3.			Dachgeschoss	111,0 m ²			111,0 m ²
4.	Garage	14.1		34,4 m ²			34,4 m ²
				367 m ²			367 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	1.01	332,1 m ²
2.	14.1	34,4 m ²

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem normalen Zustand.

Befestigte Flächen

Neben und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Kellerabgangs und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal. Die Stellplatzfläche und die Vorgartenfläche sind teils fertiggestellt (geschottert).

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Grenzmauern, Hecken, Sichtschutzelemente) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Gartenterrasse (Übergröße über 20 m²)
- Dachterrasse über Garage
- seitliche Hoffläche Kellerabgang
- 3 Dachflächenfenster
- Kelleraußentreppe
- Außentreppe Dachterrasse -> Garten
- Gartenschuppen

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Es werden **5.000 €** für Kleinreparaturen, stellenweise Teilrenovierung, Reinigung und Wartung der Haustechnik wertmindernd berücksichtigt. Die Heizungsanlage ist 35 Jahre alt (Kesselbaujahr 1990) und gem. GEG 2024 auszutauschen. Es werden **10.000 €** als entsprechender Wertabschlag wegen Austauschpflicht der Wärmeversorgungsanlage berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Kleinreparaturen, Teilrenovierungen, Restarbeiten, Reinigung, Wartung, etc.	5.000,00 €
2.	Nachrüstung Heizkessel (GEG 2024)	10.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGS- / NACHRÜSTUNGSMASSNAHMEN		15.000,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberecksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff be- schickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff be- schickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie hei- zungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind mäßig gedämmt (Standard vor 1995).
- Die Fassaden sind mäßig gedämmt (Standard vor 1995).
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Ölzentralheizung beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast (Standard 2017).

Es ist mit erhöhten Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTlung

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

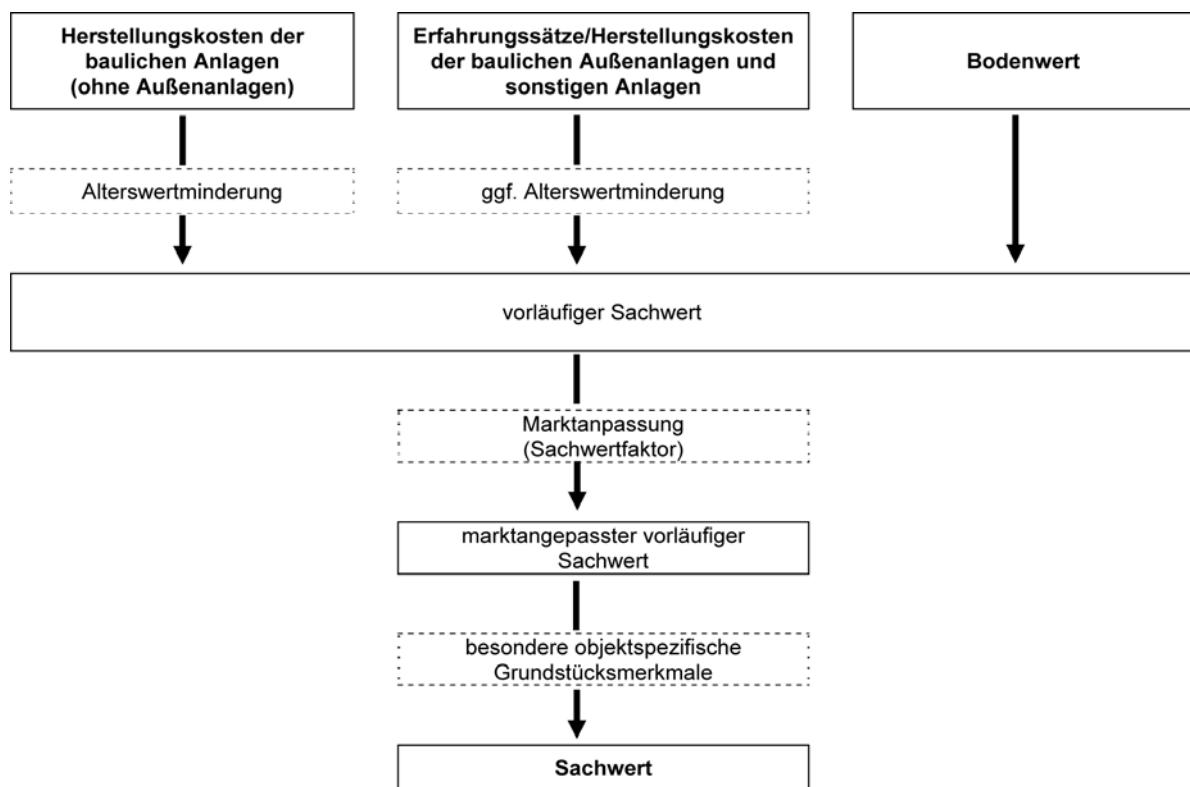
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein.

Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulisten vorhanden sind. Der Wertefluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 320,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 7135 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufäche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500 - 600 qm
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 7135) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (602 m² <-> 500-600 m²) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird ein Umrechnungsfaktor von 0,95 bewertet.

Das Grundstück liegt an einer so genannten „nicht vorhandenen Straße“, ist somit noch beitragspflichtig im Sinne des BauGB. Der Bodenrichtwert gilt üblicherweise für beitragsfreie Grundstücke. Zur Berücksichtigung dieses Merkmals wird der modifizierte Bodenrichtwert um einen ortsüblichen Abschlag zur Berücksichtigung der zukünftigen Beitragspflicht gemindert.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	320,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht
3.	Abschlag Beitragspflicht	Erfahrungswert
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	254,00 €/m ²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „**mittel**“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Ortsrand-Wohnlage in einem städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	216	beitragspflichtig	Bauland	602,00 m ²	320,00 €/m ²	254,00 €	152.908,00 €
							152.908,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	602,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	152.908,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,10%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	3.211,07 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises hat Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³.

Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser der Auswertungsjahrgänge 2021 bis 2024 wird mit durchschnittlich 1,4% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,0% - 1,8% angegeben.

Angesichts der Kaufpreisentwicklung der Jahre 2023 und 2024 erscheint der veröffentlichte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz nicht mehr marktgerecht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,1 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 64

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhaltes sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **332 m²** für den Gebäudetyp 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausbautes Dachgeschoss bzw. **34 m²** für den Gebäudetyp 14.1, Garage ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **187,1** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		Einfamilienhaus			
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)					
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Unterkellerung		voll unterkellert		
2.	Dachform		geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums		voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss		ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse		ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise		freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		1.01			
Standardstufen					
1	2	3	4		
655,00 €/m ²	725,00 €/m ²	835,00 €/m ²	1.005,00 €/m ²		
		5			
		1.260,00 €/m ²			

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.2		Garage			
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)					
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Garage		Einzelgarage		
2.	Dachform		Flachdach		
3.	Zufahrt		ebenerdig		
6.	Bauweise		massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		14.1			
Standardstufen					
		3	4		
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²		
		5			
		780,00 €/m ²			

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Einfamilienhaus	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,60	0,40			23%	176,87 €/m ²
2.	Dächer		0,60	0,40			15%	115,35 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,10	0,70	0,20		11%	94,38 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	91,85 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	91,85 €/m ²
6.	Fußböden		0,20	0,80			5%	40,65 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen			0,70	0,30		9%	79,74 €/m ²
8.	Heizung			0,80	0,20		9%	78,21 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			6%	50,10 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							819,00 €/m ²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Garage	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m ²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		15%	54,75 €/m ²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							263,00 €/m ²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals

- Teilweise höherwertiger als typischer Kellerausbau (Hobbyraum, WC)

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor teilw. Kellerausbau	Faktor ZFH
1.	Einfamilienhaus	819 €/m ²	844 €/m ²	1,03	1,00
2.	Garage	263 €/m ²	263 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	843,57 €/m ²	332 m ²	187,1	524.198,43 €
2.	Garage	263,00 €/m ²	34 m ²		16.938,40 €
					541.136,83 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **30 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12	
Alterswertminderung	
Nr.	
1.	Art der Alterswertminderung
	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer
	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)
	30 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)
	62%
5.	Alterswertminderung
	-335.464,25 €
gemäß ImmowertV	

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 62 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wertefluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit durchschnittlich 6% an. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13

Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der **AUSSENANLAGEN**

1.	NHK des Gebäudes	541.136,83 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4-8%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	6%
Enthaltene Bauteile:		
	Hofflächen (befestigte Flächen)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Hausanschlüsse (pauschal)	3.000,00 €
5.	Herstellungskosten der Außenanlagen	32.468,21 €
6.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-21.987,63 €
Zeitwert der Außenanlagen		13.480,58 €
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)		

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14

ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Außentreppen und Geländestufen	Außentreppen Terrasse	3.000 €	62%	1.140,23 €
		Außentreppen Kellerabgang	8.000 €	62%	3.040,60 €
2.	Hofflächen und befestigte Wege	Gartenweg seitlich	2.000 €	62%	760,15 €
		Terrasse	2.000 €	62%	760,15 €
3.	Nebengebäude / besondere Ausbauten	Schuppen Garten	2.000 €	62%	760,15 €
		Dachterrasse über Garage	10.000 €	62%	3.800,75 €
4.	Dachflächenfenster	3 Stück	4.500 €	62%	1.710,34 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					11.972,36 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	541.136,83 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-335.464,25 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	205.672,58 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	13.480,58 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	11.972,36 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	152.908,00 €
Vorläufiger Sachwert	384.033,52 €	

7 **Marktanpassung**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständlich anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksbericht ergibt sich bei Einfamilienhäusern bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 384.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,02**. Es wird eine Spanne von 0,92 – 1,12 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁵ Grundstücksbericht 2025, GAA Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 70

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage im Preissegment			0,10	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	zeitgemäß mit kleineren Abstrichen beim Wärmeschutz	0,05	0,10		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	mittlere Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile		0,15		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	keine wesentlichen vorhanden			0,10	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	Ortsrandlage			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	ein Stellplatz / 1 Garage		0,05	0,05	10%
10.	Modernisierungserfordernis	durch Modernisierung in 2017 eher gering		0,05	0,10	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,92 bis 1,12	1,02
Objektspezifischer Sachwertfaktor	gerundet!	1,05

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Kleinreparaturen, Teilrenovierung, Anforderungen GEG 24

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden 5.000,00 € für Kleinreparaturen, Wartung der Haustechnik, Teilrenovierung und Reinigung wertmindernd berücksichtigt. Aufgrund der Austauschpflicht für Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind, werden 10.000 € für einen neuen Ölheizkessel wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

K e i n A n s a t z .

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z .

8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

K e i n A n s a t z .

8.5 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

K e i n A n s a t z .

8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

K e i n A n s a t z .

8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Kleinreparaturen, Restarbeiten, Renovierung, Reinigung		-5.000,00 €
2.	+/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (GEG 2024)		-10.000,00 €
Werteinfluss boG			-15.000,00 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	384.033,52 €
2.	+/- Marktanpassung	19.201,68 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-15.000,00 €
Verkehrswert		388.000,00 €

10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ertragswertobjekte die verwendeten Werteinflüsse veröffentlicht.

Dabei wurde eine Mietpreisspann von 8,20 €/m² +- 1,90 €/m² verwendet.

Der hier angesetzte Mietpreis liegt etwa in der Mitte dieser Spanne nahe des Durchschnittswerts und stellt so die Modellkonformität der Ertragswertberechnung sicher:

- | | |
|---|---------------------------------|
| ▪ Wohnhaus, Wohnfläche um 177 m ² , Garten | 8,00 € / m ² / Monat |
| ▪ Garage | 50 €/Monat |
| ▪ Stellplatz (einfach) | 15 €/Monat |

Tabelle Nr. 19.1

ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung	177,00 m ²	8,00 €	1.416,00 €	16.992,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	50,00 €	50,00 €	600,00 €
3.	Stellplatz	1	15,00 €	15,00 €	180,00 €
Summen der Roherträge				1.481,00 €	17.772,00 €

10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 20 % als sachgerecht erachtet.

10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag*

abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2

BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS

Nr.			
1	ROHERTRAG		17.772,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20%	3.482,69 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		14.289,31 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		3.211,07 €
5	= REINERTRAG DES GEBÄUDES		11.078,24 €
6	× BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		22,31
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		247.111,49 €
8	+ BODENWERT		152.908,00 €
	= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		400.019,49 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS

Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	400.019,49 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-15.000,00 €
	= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT	385.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 06. Mai 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

388.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 15. Juli 2025


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

